

JUÍZO DE DIREITO DA NONA VARA CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º, 2º LEILÃO E INTIMAÇÃO – PRESENCIAL, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta por CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CASA DOS OITIS em face de ANTONIO CARLOS MARTINS e LUCI SIRENA DA SILVA (Processo nº 0158121-61.1999.8.19.0001 – antigo 1999.001.148673-0), na forma abaixo:

A Dra. DANIELLA VALLE HUGUENIN, Juíza de Direito na Nona Vara Cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a ANTONIO CARLOS MARTINS e LUCI SIRENA DA SILVA, de que no dia **31/01/19**, às 14:30 horas, no Átrio do Fórum, na Av. Erasmo Braga, nº 115 – térreo (hall dos elevadores), Castelo/RJ., pelo Leiloeiro Público JONAS RYMER, será apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **04/02/19**, no mesmo horário e local, a quem mais der independente da avaliação, o imóvel penhorado às fls. 517, descrito e avaliado às fls. 883/886 (em 04/06/2018). DIREITO E AÇÃO. **LAUDO DE AVALIAÇÃO:** O **IMÓVEL:** Apartamento de número 202, do Edifício denominado "Casa dos Oitis", situado na Rua Pereira da Silva, nº 764, nesta Cidade do Rio de Janeiro, na freguesia da Glória, e correspondente fração de 1/48 do respectivo terreno; com direito à guarda de um carro nos estacionamentos do subsolo e do estacionamento de acesso, indistintamente, com as características e confrontações constantes da matrícula 91.084, ficha 01 do 9º Ofício do Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro, Comarca da Capital e inscrição municipal nº 1314119-7. O **EDIFÍCIO:** Construção em padrão moderno, no afastamento da via pública, datada de 1979 (trinta e nove anos), de ocupação exclusivamente residencial; erguida, em estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos, constituída de doze pavimentos mais garagem e térreo, tendo quatro apartamentos por andar. É servido por dois elevadores reformados e semi modernizados, com provável capacidade para cinco passageiros cada; uma vez que não consta o nome do fabricante, nem a capacidade, sendo um de uso social e outro para serviço. Revestido, externamente, em sua fachada com pastilhas e janelas em esquadrias de alumínio, possui: garagem e playground apenas, além de jardim na frente do prédio. Dispõe de recepção simples, porteiro eletrônico e telefonia interna, e serviço de portaria 24 horas. Hall social com paredes pintadas e porta de vidro e piso com revestimento em granito, com entrada externa por portão de metal pintado de branco. O **APARTAMENTO:** Pelas informações obtidas com o porteiro do Edifício, situa-se posicionado de frente, localizado no 2º pavimento, com área edificada total de 67 metros quadrados, conforme o constante na prefeitura. Consta ser originalmente constituído de um quarto (suíte), sala, banheiro, cozinha, área de serviço e dependência de empregada. O imóvel situa-se em local bem próximo à Comunidade Pereira da Silva, bem no alto da ladeira, distante da Rua das Laranjeiras, principal via do bairro, onde existe transporte e comércio regular. Pontos que na atual conjuntura desprivilegiam o valor de mercado do bem. Pela guia de ITBI, atualmente, o valor previsto é de R\$ 380.578,36 (trezentos e oitenta mil, quinhentos e setenta e oito reais e trinta e seis centavos). O **MERCADO:** Percebe-se que, no último ano, houve um acentuado declínio nos preços de imóveis entre 65 e 80 metros quadrados, como no caso. De acordo com as informações colhidas na região, com profissionais da área, após a queda, o mercado de compra e venda de imóveis permanece estável, com proprietários querendo vender e compradores querendo comprar. Contudo, tendo em vista a situação sócio-político- econômica atual, poucos negócios são fechados pelo

valor efetivamente anunciado, sendo necessário reduzir o preço da oferta em quase todas as negociações. Foi feita por este Oficial de Justiça Avaliador uma pesquisa de mercado e a comparação com imóveis em ruas semelhantes, em bairros próximos, ou seja, logradouros com pouco comércio, distante de via principal e sem opção de transporte regular, uma vez que só há no local vans se dirigindo para a comunidade.

CONCLUSÃO: Assim, considerando-se a sua localização, dimensões, área construída e características, idade, qualidade do material empregado em seu acabamento, com a depreciação, tendo em vista a idade e o estado de conservação do prédio em geral, observando-se que para a praça há que haver um equilíbrio nos preços para que possa atrair arrematantes, **ATRIBUO** ao bem acima descrito, o valor de **R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais)**. De acordo com o 9º Ofício do RI, o ref. imóvel encontra-se registrado em nome de Carlos Joel Martin e Silva. Consta, às fls. 220, escritura de cessão de direitos hereditários, figurando como outorgante cedente, Marília Sirena, e como outorgados cessionários, Antonio Carlos Martins e sua mulher Luci Sirena da Silva. De acordo com a certidão de Situação Fiscal, existem débitos de IPTU nos exercícios de 2007 até 2018, no valor de R\$ 4.193,24, mais acréscimos legais (FRE 1314119-7). Conforme Certidão Positiva de Débito, emitida pelo Funesbom, o imóvel apresenta débitos relativos à Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios, no valor de R\$ 461,46, referentes aos exercícios de 2013 a 2017 (Nº CBMERJ: 2992749-8). Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil. **As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, bem como o presente edital e o débito atualizado de IPTU, serão lidos pelo Sr. Leiloeiro no ato do pregão.** Caso o devedor, o coproprietário, os usufrutuários, o credor pignoratício, hipotecário, anticrético, fiduciário ou com penhora anteriormente averbada e o promitente comprador e vendedor, não sejam encontrados pelo Sr. Oficial de Justiça, ficam pelo presente edital intimados da hasta pública, suprimindo, assim, a exigência contida no art. 889 do CPC. Não havendo expediente forense na data designada, o leilão será realizado no primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local. Cientes de que impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem, incorre em violência ou fraude em arrematação judicial, prevista no art. 358 do Código Penal, sob pena de detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência. – É, para que chegue ao conhecimento dos interessados, foi expedido o presente, que será publicado através do site de leilões on line: www.rymerleiloes.com.br, de acordo com o art. 887 § 2º do CPC, e afixado no local de costume, cientes de que a arrematação, adjudicação ou remição far-se-á à vista, mediante o pagamento imediato do preço pelo arrematante, na forma do art. 892, CPC; acrescida de 5% de comissão ao Leiloeiro, de acordo com o parágrafo único, do art. 24, Decreto nº 21.981/32; e custas de cartório de 1% até o máximo permitido. – Dado e passado nesta cidade do Rio de Janeiro, aos nove dias do mês de novembro de dois mil e dezoito. – Eu, Christine Wong, Mat. 01-30632 - Chefe de Serventia, o fiz datilografar e subscrevo. Dra. Daniella Valle Huguenin - Juíza de Direito.